PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché Du Neuf

L'offre excède la demande, ce qui laisse entrevoir un repli de l'activité en 2004

Si le secteur de la construction résidentielle d'Edmonton semble en voie d'enregistrer encore d'excellents résultats en 2004, il est peu probable que l'activité augmente sur douze mois. Le total des mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton a fléchi de près de 2 % en 2003 en regard de 2002, mais il a néanmoins atteint le deuxième niveau en importance observé depuis 1978. L'an dernier, les mises en chantier étaient au nombre de 12 380, grâce aux 6 391 maisons individuelles commencées et au fait que le secteur de la construction de collectifs a enregistré ses meilleurs résultats depuis 1982. L'alourdissement des stocks sur les marchés des maisons individuelles neuves et existantes a incité les constructeurs à réduire leur rythme de production dans ce segment. En revanche, l'ascension du prix des logements neufs et existants a stimulé l'activité dans le secteur des collectifs, car les constructeurs ont réorienté leur production vers les habitations vendues à des prix concurrentiels, prisées par les accédants à la propriété et ceux qui cherchent un certain style de vie.

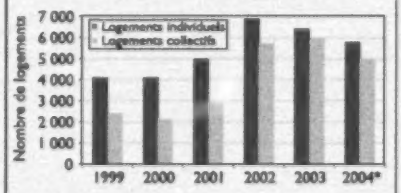
Plusieurs éléments ont concouru à la robustesse du marché de l'habitation l'an dernier, mais les taux hypothécaires, qui ont touché un creux historique, représentaient le facteur dominant. En 2003, le taux s'appliquant aux prêts hypothécaires d'une durée de un an s'est établi en moyenne à 4,8 %, soit à 37 points de base sous le niveau de 2002. L'effet décalé de la hausse substantielle du nombre d'emplois à temps plein et de l'augmentation du bilan migratoire observées en 2002 a également contribué à la vitalité du marché résidentiel dans la région.

En 2004, on s'attend à ce que la migration soit inférieure au niveau élevé enregistré en 2002. Le nombre de nouveaux arrivants dans la région demeurera tout de même important sur le plan historique et maintiendra la demande de logements forte. Plusieurs facteurs laissent cependant entrevoir un relâchement de la demande cette année. Comme il a été signalé antérieurement, la migration se ralentira avec l'amélioration des perspectives d'emploi et de la conjoncture économique dans d'autres régions. De plus, parmi les 14 625 postes créés en 2003, seulement 8 700 constituaient des emplois à temps plein – un chiffre de 60 % inférieur à celui de la période correspondante un an auparavant. Puisque la création d'emplois à temps plein constitue un facteur préalable à la demande d'habitations, l'accroissement de la proportion de postes à temps partiel en 2003 aura un effet modérateur sur les ventes de logements en 2004.

Les bas taux hypothécaires demeureront toutefois l'un des piliers de la demande cette année. L'an dernier, ceux-ci avaient apporté une aide précieuse aux acheteurs de logements neufs, toujours confrontés à la hausse des prix, par suite des pressions exercées par le coût des matériaux, des terrains et de la main-d'œuvre. Comme on prévoit un recul des taux hypothécaires en 2004 ainsi qu'une croissance modérée des prix, d'autres consommateurs saisiront l'occasion pour acheter un logement. Cependant, le repli des taux hypothécaires ne suffira pas à contrer l'effet modérateur du ralentissement de la migration et de la création d'emplois sur la demande.

L'offre accrue de logements sur les marchés locatif, du neuf et de l'existant excèdera la demande d'habitations neuves cette année. En mars, le volume d'inscriptions courantes sur le marché de la revente d'Edmonton a en fait augmenté de 42 %, en glissement annuel, donnant plus de choix aux acheteurs

Graphique 1
Baisse des mises en chantier en 2004



Source : *prévisions de la SCHL

EDMONTON
PRINTEMPS 2004

SOMMAIRE

1 **Marché de la revente**
L'activité devrait demeurer robuste, mais elle se ralentira en 2004. Le marché des maisons individuelles tout comme celui des collectifs fléchiront par suite notamment de l'expansion de l'offre et du repli de la demande.

3 **Marché du neuf**
Après avoir atteint un niveau sans précédent en 2003, le nombre de ventes glissera cette année, car le repli de la création d'emplois et de la migration pèsera sur la demande. Grâce à l'accroissement des inscriptions, les acheteurs posséderont un plus vaste choix qu'auparavant, de sorte que l'ascension des prix se ralentira en 2004.

6 **Marché locatif**
Le taux d'inoccupation est en hausse, avec l'intensification de l'offre et le grand nombre de locataires qui accèdent à la propriété. On prévoit que la progression des loyers s'accélérera, en raison de l'arrivée sur le marché de logements neufs haut de gamme et du fait que les propriétaires-bailleurs d'ensembles existants tenteront de compenser l'accroissement de leurs coûts d'exploitation en majorant les frais de location.

6 **Survol de l'économie**
D'importants investissements continuent à stimuler l'économie d'Edmonton. Toutefois, l'affaiblissement de la création d'emplois se répercutera sur les marchés de l'habitation en 2004. Le bilan migratoire demeurera positif, mais sera inférieur au sommet observé en 2002.

8 **Résumé des prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

éventuels. De même, il est maintenant beaucoup plus facile de trouver un logement locatif que par le passé, et nombre d'ensembles offrent des incitatifs à la location. En mars 2004, les stocks d'habitations neuves (logements individuels et collectifs) étaient, en outre, près de 48 % plus élevés qu'en mars 2003. Compte tenu de l'intensification de l'offre, on prévoit que les constructeurs ralentiront leur rythme de production, de sorte que les mises en chantier se chiffreront à 10 750 en 2004, en baisse de 13 % par rapport à 2003. Ce chiffre est tout de même élevé en regard des données historiques.

Après avoir atteint 6 319 en 2003, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles à Edmonton fléchira de 10 % en 2004, pour s'établir à 5 750, ce qui représente néanmoins le troisième total en importance observé jusqu'à ce jour. Dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), les mises en chantier devraient se chiffrer à 5 000 cette année, en baisse de 16,5 % par rapport au total de 5 989 enregistré en 2003, le plus élevé en 21 ans. Malgré tout, le nombre de logements collectifs dépassera de plus de 2 400 la moyenne des dix dernières années.

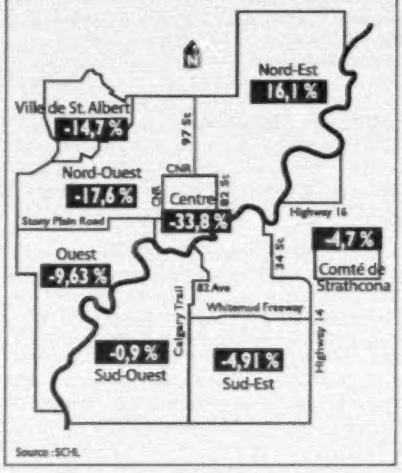
Les mises en chantier de maisons individuelles s'orientent à la baisse

Au premier trimestre de 2004, les constructeurs d'Edmonton ont mis en chantier 1 278 maisons individuelles, soit plus de 10 % de moins qu'à la même période en 2003. Malgré le dynamisme du marché, l'offre de logements individuels a dépassé la demande l'an dernier, donnant lieu à un gonflement des stocks. Les constructeurs ont ainsi réduit leur rythme de production depuis l'été dernier, en conséquence de l'alourdissement des stocks dans les segments des maisons individuelles neuves et existantes. En 2004, l'activité reprendra une cadence plus soutenable.

Le taux d'écoulement élevé contribuera à l'allégement des stocks

La construction de maisons individuelles a été robuste en 2002, de sorte que le nombre de logements en construction a monté en flèche en 2003 et a alourdi les stocks, malgré la vive demande. L'an dernier, le volume de logements individuels écoulés a grimpé de 20 %, pour s'établir à 6 481. À la même période, les habitations achevées ont atteint un total annuel sans précédent, soit 6 899. De ce fait, on comptait 736 maisons individuelles en stock à la fin de 2003 : 131 % de plus qu'en décembre 2002. Par la suite, le stock a continué à s'accroître, tout au long de 2003, avant de prendre un nouveau tournant au début de 2004, lorsque au premier trimestre, le ralentissement de la construction observé à l'été 2003 a commencé à se répercuter sur le nombre de logements achevés.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles en 2003
De janvier à décembre
(variation en % de 2002 à 2003)



Source : SCHL

Le nombre de maisons individuelles écoulées a fléchi de près de 2 % au premier trimestre, pour s'établir à 1 506. Le volume de logements achevés pendant les trois premiers mois de 2004 a en outre légèrement dépassé celui des habitations vendues, portant à 715 le nombre de maisons individuelles achevées et inoccupées. De ce nombre, 421 étaient des maisons-témoins en mars, ce qui constituait une augmentation de 35 % en glissement annuel pour ce segment dans la RMR d'Edmonton. Pendant la même période, le stock d'habitations bâties sans commande (ou autres que des maisons-témoins) s'est considérablement accru, soit de 150 %, en regard de l'année précédente. Si les stocks de maisons individuelles restent nettement supérieurs à ceux observés il y a un an, les constructeurs ont réagi en ralentissant leur rythme de production pour permettre l'écoulement des logements.

Fin mars 2004, 2 591 logements individuels étaient en construction, soit 17 % de moins qu'à la période correspondante en 2003. L'offre globale, qui comprend les habitations achevées et inoccupées et celles en construction, a atteint 3 306 en mars 2004. Si le stock s'est allégé pendant l'année écoulée, l'offre globale demeure abondante par rapport aux normes historiques. On prévoit que la construction de maisons individuelles se ralentira en 2004 par rapport à 2003, car les entrepreneurs tenteront de réduire leur stock d'habitations invendues.

Décélération de la croissance du prix des logements neufs

Après avoir augmenté de près de 9 % en 2002, le prix moyen des logements neufs a maintenu le même rythme de croissance en 2003 et a atteint 223 507 $. Devant le coût croissant des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, les constructeurs ont majoré les prix. À l'instar de la situation sur le marché de la revente, la tendance ascendante du prix moyen a modifié la répartition des ventes. Bien que la taille des logements dans l'ensemble de l'agglomération soit demeurée relativement stable, en moyenne, la part de marché des maisons individuelles neuves de moins de 175 000 $ est passée de 36 % en 2002 à seulement 22 % en 2003. À la même période, les logements de plus de 200 000 $ représentaient 56 % du total des ventes sur le marché du neuf en 2003, contre 42 % en 2002.

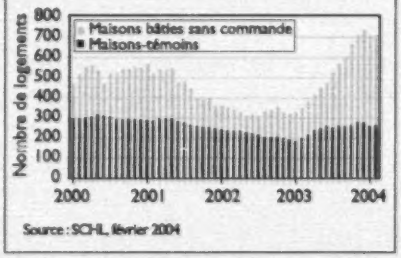
On s'attend à ce que le prix moyen d'une habitation neuve type gagne près de 7 % en 2004, pour s'établir à 238 000 $. Il s'agit d'une progression plus modeste que celles des deux dernières années. À certains égards, la décélération de la croissance des prix reflétera un déplacement de la demande vers des logements plus abordables. Le recul des taux hypothécaires permettra à un nombre accru de personnes d'accéder à la propriété. Par conséquent, les constructeurs de maisons individuelles créeront des produits pour répondre à cette demande. Ceci dit, les jumelés et d'autres formes de logement à forte densité, qui permettent d'économiser sur le coût élevé des terrains, ciblent une proportion croissante du segment des habitations neuves abordables.

Repli du marché des collectifs au deuxième semestre de 2004

En 2003, les mises en chantier de collectifs ont augmenté de 5 % par rapport à 2002 et a atteint 5 989 – du jamais vu en 21 ans. L'expansion du secteur de la construction de collectifs tient à l'essor de l'activité dans les segments des appartements et des maisons en rangée. Toujours en 2003, les copropriétés représentaient 60 % du total des collectifs construits. La vive demande de logements à prix moyen, combinée à la persistance des bas taux hypothécaires, continue d'inspirer de l'optimisme aux constructeurs, si bien que ces derniers ont accru leur production de jumelés et de copropriétés afin de tirer parti du nombre croissant d'accédants à la propriété.

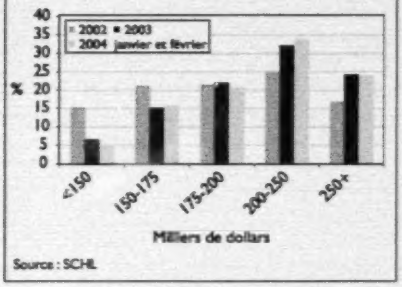
Au premier trimestre de 2004, 921 logements collectifs ont été commencés, soit 31 % de plus qu'à la même période en 2003. Cette hausse tient principalement aux appartements commencés pendant les trois premiers mois de l'année, qui ont été au nombre de 649

Graphique 2
Stock de logements individuels



Source : SCHL, février 2004

Graphique 3
Maisons individuelles neuves peu se vendent moins de 175 000 $



Source : SCHL

– un bond de 85 % en glissement annuel. De plus, l'activité est demeurée robuste dans le secteur des copropriétés : 82 % des appartements construits au premier trimestre étaient des copropriétés. Étant donné l'intense activité observée au premier trimestre de 2004, le marché des collectifs ne semble pas se ralentir. Toutefois, puisque l'offre (stock plus logements en construction) en mars était de 23 % plus élevée qu'à la même période en 2003, on prévoit que l'activité régressera au fil des mois.

Après avoir atteint en 2003 son niveau le plus élevé en 21 ans, le nombre de collectifs mis en chantier devrait chuter de 16,5 % en 2004 et descendre à 5 000, en conséquence du tassement de la demande, de l'alourdissement des stocks et du volume sans précédent d'habitations en construction ce printemps. Même si les indicateurs donnent à penser que la demande sera robuste, particulièrement dans le segment des copropriétés, on prévoit que, à mesure que les logements en construction seront achevés au cours de l'été, la demande cessera d'évoluer au même rythme que l'offre.

Certains facteurs conjugués continueront d'alimenter la demande de logements collectifs, mais un ralentissement se fera sentir avec le temps. Les taux hypothécaires continueront à toucher des creux historiques, de sorte que la demande sera robuste pour les copropriétés dans les fourchettes de prix inférieures et moyennes. La détérioration de l'abordabilité des logements (en raison de l'ascension des prix) et la concurrence croissante sur les marchés de la revente et locatif mineront la demande de logements neufs de type propriétaire-occupant, mais les facteurs associés au mode de vie et à l'emplacement compenseront en partie la diminution. Néanmoins, l'un des facteurs qui favorisaient le marché l'an dernier commencera à s'affaiblir. L'instabilité des marchés boursiers en 2003 a incité des particuliers à investir dans le secteur des copropriétés plutôt que dans d'autres instruments de placement. Compte tenu de la relance des marchés boursiers cette année, le nombre d'investisseurs éventuels dans le segment des copropriétés sera moindre. Par ailleurs, le secteur des copropriétés achetées à titre d'investissement et louées commence à subir la concurrence provenant des logements locatifs existants inoccupés. Les coûts de possession étant avantageux pour les locataires à revenu élevé, ceux-ci ont délaissé en grand nombre le marché locatif, ce qui a intensifié la concurrence pour les investisseurs désirant louer leur copropriété. Si les investisseurs ne parviennent pas à percevoir le loyer nécessaire, ils mettront probablement leur copropriété en vente, situation qui accentuera la concurrence pour les constructeurs de logements collectifs.

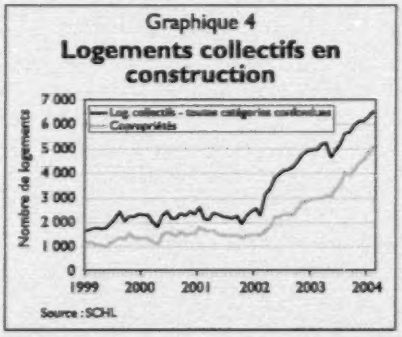
Contraintes liées à l'offre en 2004

En 2003, 4 421 logements collectifs ont été écoulés dans la RMR d'Edmonton, soit 34 % de plus qu'en 2002. Malgré cela, le rythme d'écoulement a été inférieur à celui des achèvements pendant le deuxième semestre de l'année, si bien qu'on comptait 696 logements en stock à la fin de 2003, soit 46 % de plus que l'année précédente.

Le repli persistant des taux hypothécaires cet hiver a stimulé les ventes, et le stock s'est un peu allégé. En février 2004, il y avait néanmoins 651 logements en stock, soit 53 % de plus qu'au même mois en 2003. De plus, on comptait 512 appartements en stock en février 2004, soit 175 de plus qu'un an plus tôt. Toutefois, les logements locatifs constituaient 57 % du stock, et environ la moitié de ceux-ci se trouvaient dans le secteur centre nord du centre-ville d'Edmonton. Par ailleurs, le stock de logements locatifs s'est accru de 32 % par rapport à février 2003; compte tenu des 1 140 logements en construction, on prévoit que le taux d'inoccupation s'accroîtra légèrement sur le marché locatif en 2004. Trois facteurs expliquent l'accroissement du nombre de logements locatifs vacants : le rythme élevé de la construction d'ensembles locatifs, le mouvement vers l'accession à la propriété chez les locataires et la tendance des investisseurs à acheter des copropriétés en vue de les louer. Ces éléments continueront à freiner l'activité dans le secteur des appartements neufs au fil des mois en 2004.

Au cours des prochains mois, avec l'achèvement des 6 514 logements collectifs qui étaient en construction en février, on prévoit que le volume d'habitations inoccupées s'accroîtra dans l'ensemble de la région. Toutefois, la moyenne trimestrielle de logements écoulés à l'achèvement se situe à 74 %, ce qui constitue une amélioration par rapport au niveau observé pendant les dix derniers mois. Si le taux d'écoulement continue à s'améliorer relativement aux achèvements, le stock de logements ne s'alourdira que légèrement en 2004. Compte tenu du grand nombre d'habitations en construction et des stocks croissants, on s'attend tout de même à ce que les mises en chantier de collectifs ralentissent en 2004, à l'instar de celles des maisons individuelles.

Graphique 4
Logements collectifs en construction



Source : SCHL

Le marché des copropriétés neuves est très animé

En 2003, les mises en chantier de copropriétés ont grimpé de 30 %, pour se chiffrer à un peu plus de 4 000. Les constructeurs ont réagi à la vive demande et à la flambée des prix sur le marché de la revente en se tournant vers la production de copropriétés abordables. Si les logements dans la fourchette comprise entre 140 000 et 160 000 $ représentaient la plus forte proportion des ventes, selon les dernières données pour 2004, la part de marché des habitations dont le prix se situait entre 80 000 et 100 000 $ s'est accrue de façon inattendue. Ces dernières années, la proportion de copropriétés neuves de moins de 100 000 $ a diminué, en conséquence des coûts croissants liés à l'aménagement sur le marché des collectifs. Cependant, les promoteurs produisent davantage de copropriétés à prix modeste, dans l'espoir d'inciter les locataires à accéder à la propriété et de demeurer concurrentiel par rapport aux copropriétés sur le marché de la revente.

Quant aux stocks, ils étaient à leur niveau le plus bas en février 2004 pour ce qui concerne les logements de moins de 120 000 $. Par contre, le stock d'habitations de 120 000 à 140 000 $ a enregistré la plus forte hausse. Le stock de copropriétés s'est alourdi, quoiqu'il demeure inférieur aux niveaux observés de 1999 à 2002. Dans l'ensemble, 87 % des copropriétés ont été écoulées à l'achèvement, indiquant que la demande reste vive malgré le rythme élevé de la construction dans ce segment. Les copropriétés offrent une option intéressante aux accédants éventuels à la propriété qui cherchent soit un logement exigeant peu d'entretien ou une habitation abordable. Toutefois, en février, on a dénombré 5 055 copropriétés en construction – du jamais vu en plus de six ans. Les enquêtes actuelles menées par la SCHL sur l'habitation ne recensent pas les logements collectifs vendus sur plan, de sorte qu'il est impossible d'estimer la proportion d'habitations en construction qui ont été mises en chantier sans commande. Toutefois, on prévoit que le taux d'écoulement ne pourra suivre le rythme des achèvements au cours des prochains mois, ce qui accroîtra les stocks cet été.

Marché de la revente

Le marché s'est rapproché de son point d'équilibre en 2004

La baisse des taux hypothécaires, l'expansion de l'économie et l'augmentation des inscriptions courantes ont donné de l'élan au marché de la revente d'Edmonton, si bien que l'activité a atteint un niveau sans précédent l'an dernier. Les hausses de prix de 10 % et plus n'ont pas dissuadé les acheteurs éventuels, car le total des ventes résidentielles est monté à 16 277 en 2003 dans la RMR d'Edmonton, dépassant de 4,2 % le chiffre de l'année précédente. Pendant la saison estivale, le marché s'est équilibré, le niveau de l'offre s'étant amélioré par rapport à la demande.

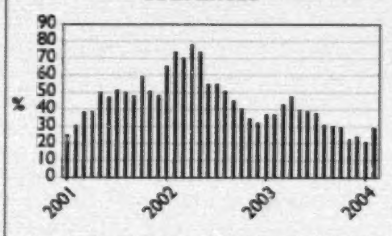
Le cumul des ventes enregistrées pendant les deux premiers mois de 2004 était de 2 % inférieur à celui de la même période en 2003. Le ralentissement de la création d'emplois, l'accélération des prix et l'intensification de la concurrence provenant du marché du neuf sont autant de facteurs qui accentueront les pressions à la baisse sur le marché de la revente en 2004. Toutefois, la diminution des ventes ralentira d'ici la fin de l'année, car d'autres facteurs auront une influence, notamment le recul des taux hypothécaires, le bilan migratoire supérieur à la moyenne et la persistance des bas taux de chômage, et stimuleront la demande d'habitations. Selon les prévisions de la SCHL, le total des ventes à la fin de 2004 atteindra 16 000, ce qui représente une baisse de près de 2 % en glissement annuel.

Contrairement aux années précédentes, l'offre abondante d'inscriptions stimulera les ventes en 2004. Après avoir touché un creux sans précédent de 1 609 en janvier 2002, le nombre d'inscriptions courantes se relève lentement. L'an dernier, il s'est rapproché de la moyenne à long terme, dépassant de 64 % le chiffre de 2002. La forte demande en 2003 coïncidait avec la hausse des inscriptions, conjoncture qui a ralenti la progression des prix. Selon les dernières données pour 2004, les inscriptions courantes ont continué à se rapprocher des niveaux soutenables. Fin février, les inscriptions sur le marché de la revente se chiffraient à 4 117 sur le territoire de la chambre immobilière d'Edmonton, en hausse de 41 % sur douze mois. Le marché offrira un vaste choix d'habitations tout au long de l'année, compte tenu de l'alourdissement des stocks de logements neufs et de l'amélioration des inscriptions sur le marché de la revente. On prévoit que la demande demeurera robuste et que les consommateurs tireront sans doute parti du choix accru tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. La baisse des taux hypothécaires et l'amélioration des possibilités de financement inciteront cependant certains consommateurs à acheter une habitation construite sans commande, ce qui détournera la demande d'habitations existantes plus anciennes vendues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®).

L'évolution du rapport ventes-inscriptions courantes permet d'évaluer efficacement le degré d'équilibre du marché de la revente. En 2002, le marché de l'existant d'Edmonton favorisait fortement les vendeurs, car le rapport ventes-inscriptions a culminé à 70 %. Tout au long de 2003, le rapport a cependant reculé, puis le marché s'est rééquilibré au troisième trimestre. Cette année-là, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est situé en moyenne à 35 %. Indépendamment d'autres facteurs, ce taux indiquait un marché équilibré à Edmonton. En février 2004, le rapport ventes-inscriptions courantes était encore bien inférieur au niveau observé au même mois en 2003 et se situait à 29 %.

Graphique 5

Rapport ventes-inscriptions courantes



Source : chambre immobilière d'Edmonton, février 2004

Décélération de la croissance des prix en 2004

En 2003, le prix moyen des logements existants a fortement augmenté, sous l'effet conjugué de la forte demande et de la pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures. Après avoir gagné respectivement 7,4 et 12,6 % en 2001 et en 2002, le prix moyen des logements existants vendus par l'entremise du S.I.A.® a grimpé de 10 % en 2003, pour atteindre 165 432 $, ce qui constituait la troisième hausse en importance enregistrée en glissement annuel jusqu'à ce jour. Grâce à l'amélioration des inscriptions l'an dernier, les consommateurs disposaient d'un choix accru, et les ventes de copropriétés ont atteint un chiffre sans précédent. De plus, le nombre annuel de ventes dans la catégorie des maisons individuelles représentait le deuxième chiffre en importance relevé jusqu'à ce jour. En 2003, le prix moyen a avancé de 8,1 % dans le segment des habitations individuelles et de 13,6 % dans celui des copropriétés, par rapport à 2002.

Cette année, tous les indicateurs annoncent une décélération de la croissance des prix. En particulier, l'intensification de l'offre de logements existants et neufs donnera aux consommateurs un vaste choix, ce qui accroîtra la concurrence sur le marché de l'habitation. Par ailleurs, compte tenu de la rareté des logements de qualité de moins de 150 000 $, les constructeurs voudront accroître leur rythme de production dans cette fourchette de prix, même si une proportion croissante d'habitations dans ce segment seront des jumelés plutôt que des maisons individuelles. L'accroissement de la

Tableau 1

Ventes S.I.A.® - Logements individuels

De janvier à décembre (variation en % de 2002 à 2003)

	Ventes			Prix moyen ($)		
Nord-Ouest	413	393	-4.84	143,970	156,229	8.51
Centre-Nord	1,258	1,567	24.56	165,887	180,062	8.54
Nord-Est	586	589	0.51	139,590	153,905	10.26
Centre	616	534	-13.31	105,542	120,402	14.08
Ouest	1,063	1,045	-1.69	203,634	212,471	4.34
Sud-Ouest	1,119	1,235	10.37	237,583	252,262	6.19
Sud-Est	1,506	1,593	5.78	163,200	177,888	9.00
St. Albert	764	893	16.88	209,959	217,049	3.38
Sherwood Park	777	891	14.67	203,365	214,616	5.53
Leduc	247	245	-0.81	163,455	170,201	4.13
Spruce Grove	271	303	11.81	161,121	171,416	6.39
Stony Plain	134	142	5.97	170,169	179,560	5.52
Morinville	103	109	5.83	137,771	147,253	6.88
Fort Saskatchewan	165	184	11.52	152,779	163,096	6.75
Tous les secteurs de la CIE	10,411	11,097	6.59	171,599	185,569	8.14

Source : Chambre immobilière

concurrence se traduira par une décélération de la croissance des prix en 2004 sur le marché de l'existant. En conséquence de l'augmentation du nombre d'inscriptions et du tassement des ventes, la progression des prix se ralentira, et le prix moyen S.I.A.® montera de 6 ou de 7 %, pour atteindre 176 000 $.

Vigueur persistante du marché des copropriétés

En 2003, les copropriétés de moins de 100 000 $ étaient les plus prisées et représentaient 30 % des ventes dans ce segment du marché. Le nombre d'habitations dans cette fourchette de prix a cependant rapidement diminué ces dernières années, en raison de la progression régulière des prix sur les marchés des copropriétés neuves et existantes d'Edmonton. Pour beaucoup d'accédants à la propriété, les copropriétés offrent généralement une option abordable. Avec la flambée des prix des logements individuels neufs et existants en 2003, les copropriétés de prix moyen ont gagné en popularité. En fait, à la fin de 2003, le prix moyen des copropriétés vendues par l'entremise du S.I.A.® a monté de 13,6 % pour s'établir à 124 671 $.

La demande de copropriétés existantes a atteint un niveau sans précédent en 2003, et les ventes se sont chiffrées à 4 268. Cette année, les acheteurs éventuels disposeront d'un plus vaste choix dans ce segment du marché, grâce à l'afflux de nouvelles inscriptions. En 2003, les nouvelles inscriptions se sont accrues de 30 % sur ce marché. Pour les deux premiers mois de 2004, le volume d'inscriptions a augmenté de 10 %, en glissement annuel. L'accroissement de l'offre sur les marchés des copropriétés neuves et existantes donne à penser que la hausse des prix demeurera inférieure à 10 % à l'encontre des dernières années. Néanmoins, les effets de l'alourdissement des prix sur l'abordabilité, combinés à la concurrence accrue provenant des logements récemment achevés, affaibliront les ventes de copropriétés existantes en 2004.

Pour en savoir plus, communiquez avec :
Richard Goatcher
Analyste principal de marché
Téléphone : (780) 423-8729
Télécopieur : (780) 423-8702
Courrier électronique :
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

Regard sur l'abordabilité

Les coûts de possession augmenteront cette année avec le renchérissement des logements, quoique les bas taux hypothécaires atténueront la hausse. L'an dernier, le repli des taux hypothécaires a compensé partiellement les effets de l'accroissement du prix moyen des logements neufs et existants. Il en sera de même en 2004, car la persistance des bas taux hypothécaires profitera encore à ceux qui désirent acquérir une propriété.

Grâce au recul des taux hypothécaires en 2003, le revenu moyen nécessaire à l'achat d'une maison individuelle existante n'a augmenté que de 3 %, alors que le prix moyen sur le marché de la revente s'est accru de 8 %, ce qui représente un écart de près de 5 points de pourcentage. S'établissant à 1 348 $ en 2003, les frais de possession mensuels moyens (principal, intérêt et impôts fonciers) ont aussi progressé moins rapidement que le prix moyen, soit de 3 %. En 2004, la croissance comparativement moins marquée des prix et la diminution des taux hypothécaires indiquent qu'un ménage type devra disposer d'un revenu de 5 % plus élevé pour acheter une maison individuelle moyenne sur le marché de l'existant. Cette conjoncture écartera tout de même certains acheteurs éventuels du marché. Pour les personnes qui estiment que les prix poursuivront leur ascension, l'abaissement des taux hypothécaires pourrait toutefois les inciter à acquérir un logement.

Tableau 2

La faiblesse des taux hypothécaires atténuera les effets de l'accroissement des frais de possession

Année	Prix moyen - log. Indiv. existant ($)	Variation en % d'une année à l'autre	Taux d'intérêt mortgage - prêt hyp. fermé de 5 ans	Mensualités (P.I.T.) ($)	Revenu annuel brut requis ($)	Variation en % d'une année à l'autre
1996	118 204		7,93	967,53	36 282,49	
1997	123 412	4,41 %	7,07	946,83	35 506,23	-2,14 %
1998	128 290	3,95 %	6,93	972,40	36 464,99	2,70 %
1999	133 442	4,02 %	7,56	1 058,02	39 675,85	8,81 %
2000	139 943	4,87 %	8,35	1 180,86	44 282,29	11,61 %
2001	150 875	7,81 %	7,40	1 179,99	44 249,80	-0,07 %
2002	171 599	13,74 %	7,02	1 303,71	48 889,28	10,48 %
2003	185 568	8,14 %	6,39	1 348,26	50 559,63	3,42 %
2004*	197 000	6,16 %	6,13	1 415,98	53 099,37	5,02 %

Source: EREB

Marché locatif

Hausse du taux d'inoccupation en 2004

De 3,4 % en octobre 2003, le taux d'inoccupation des appartements passera à 4 % cette année, selon la SCHL, compte tenu de l'expansion de l'offre de logements neufs et de la tendance persistante des locataires à accéder à la propriété. En 2003, la hausse du taux d'inoccupation tenait surtout à l'intensification de l'offre sur le marché et au mouvement des locataires vers l'accession à la propriété, après deux années de majorations substantielles des loyers.

Parmi les facteurs qui laissent entrevoir une hausse du taux d'inoccupation, les bas taux hypothécaires représentent l'élément le plus important, car ils touchent actuellement un creux historique, et on prévoit qu'ils régresseront encore en 2004. Grâce à ces derniers, les accédants éventuels ont continué d'affluer sur le marché. Les effets du mouvement des locataires vers l'accession à la propriété se sont fait sentir dès 2002, et on estime qu'ils persisteront. Beaucoup de locataires qui ont accédé à la propriété attendent en effet l'achèvement de leur logement neuf. Compte tenu du nombre sans précédent de collectifs en construction, particulièrement dans le secteur des copropriétés, on s'attend à ce que d'autres personnes délaissent leur logement locatif à l'achèvement de leur habitation. Un autre facteur donne à penser que les taux d'inoccupation monteront : le nombre accru de logements locatifs récemment achevés et inoccupés. En Février 2004, le stock comptait 371 logements locatifs, soit 35 % de plus qu'au même mois en 2003. Par ailleurs, le nombre de logements locatifs représente 57 % du stock d'habitations dans la RMR d'Edmonton.

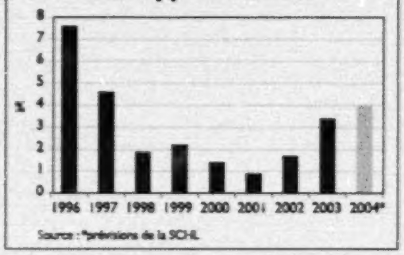
L'alourdissement des stocks, combiné aux 1 075 logements locatifs en construction, indique que les taux d'inoccupation remonteront en 2004 dans l'ensemble de la région. La diminution de la migration nette et l'ajout indirect de logements au parc locatif, notamment des copropriétés achetées par des investisseurs aux fins de location, comptent aussi parmi les facteurs qui laissent entrevoir un relèvement du taux d'inoccupation. Ces facteurs auront relativement peu de conséquences toutefois, puisque le nombre de nouveaux arrivants à Edmonton accroîtra encore la demande sur le marché locatif, quoique à un rythme moindre, vu la baisse de l'immigration.

Les majorations de loyer demeureront modestes

Malgré le relèvement des taux d'inoccupation, on prévoit que le rythme de croissance des loyers s'accroîtra, bien que les majorations demeureront modestes comparativement à celles observées en 2001 et 2002. Après avoir monté de 1,8 % en 2003 pour s'établir à 722 $, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres augmentera de 2,5 % pendant la période d'un an se terminant en octobre 2004. Les logements neufs mis sur le marché sont généralement haut de gamme. Ce facteur, entre autres, entraînera une augmentation du loyer moyen, puisque les logements neufs affichent habituellement un prix nettement plus élevé que la moyenne globale. Toutefois, dans le segment des ensembles locatifs anciens, où se trouvent, de loin, le plus grand nombre de logements, les propriétaires-bailleurs hésiteront de plus en plus à majorer les loyers afin d'éviter une hausse de leur taux d'inoccupation. Pour conserver leurs locataires et en attirer de nouveaux, certains propriétaires pourraient même réduire les loyers ou fournir d'autres types d'encouragements. Cependant, l'ascension du prix du gaz, des primes d'assurance, des coûts de la main-d'oeuvre et des impôts se répercutera certes sur les frais d'exploitation, et les propriétaires tenteront de compenser ces coûts en augmentant les loyers.

Graphique 6

Hausse du taux d'inoccupation des appartements



Source : *prévisions de la SCHL

Les copropriétés concurrenceront le marché locatif

Compte tenu de la faiblesse du marché boursier au cours des dernières années, beaucoup d'investisseurs se sont tournés vers un autre instrument de placement, soit l'achat de copropriétés. En outre, nombre de locataires désirant accéder à la propriété choisissent une copropriété. Le total des appartements en copropriété mis en chantier, plus élevé que jamais, a atteint le niveau sans précédent de 4 181 en 2003. L'achèvement, au cours des prochains mois, des 5 055 logements qui étaient en construction en février se traduira sans doute par une hausse du taux d'inoccupation sur le marché locatif cet automne. Étant donné l'escalade des taux d'inoccupation, il se peut cependant que bon nombre d'investisseurs sur le marché des copropriétés ne puissent pas obtenir les loyers requis pour couvrir leurs mensualités hypothécaires. Par conséquent, beaucoup pourraient décider de vendre leurs copropriétés en vue de placer leurs capitaux dans des instruments traditionnels. Cette tendance atténuera partiellement la montée des taux d'inoccupation en 2004, mais il est probable que le nombre de personnes accédant à la propriété en annulera les effets.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Le ralentissement de l'économie nationale, l'amélioration du dollar canadien et la faiblesse de l'inflation inciteront la banque centrale à maintenir les taux d'intérêt à leur niveau actuel au cours des prochains mois. Ainsi, on prévoit que les taux hypothécaires resteront relativement stables jusqu'à la fin de l'année et qu'ils demeureront bas par rapport aux normes historiques.

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché des obligations assorties d'échéances similaires. Compte tenu de la faiblesse des taux sur ces marchés, les taux hypothécaires affichés demeureront bas pour les prochains trimestres. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour accorder des rabais par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme. Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables, gagnant peut-être 25 points de base d'ici la fin de 2004.

En 2004, les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an se situeront en moyenne près de 4,18 %, comparativement à 4,84 % en 2003. Les taux des prêts hypothécaires de cinq ans, qui avoisinaient 6,12 % en début d'année, progresseront pour s'établir à 6,21 % d'ici au quatrième trimestre. Malgré la progression prévue au deuxième semestre, ces taux se situeront en moyenne à 6,13 % sur l'ensemble de l'année, en regard de 6,39 % en 2003.

Graphique 7

Canada – Taux des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans

Sources : Banque du Canada, prévisions de la SCHL

Survol de l'économie

Fortes dépenses d'investissement

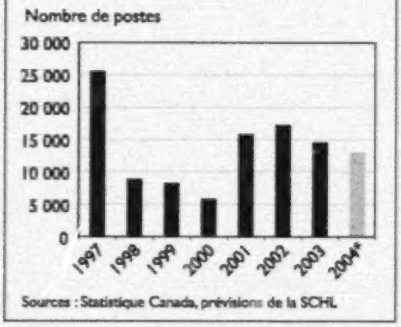
Les prix élevés de l'énergie et l'expansion de l'économie nord-américaine ont stimulé les investissements dans le nord de l'Alberta et la région d'Edmonton. L'économie régionale continue à bénéficier des retombées économiques des investissements dans le nord de la province, lesquelles soutiendront la croissance de l'emploi, le solde migratoire et les fortes dépenses des consommateurs.

Au nombre des investissements pluriannuels dans le domaine des hydrocarbures et le secteur de l'extraction des sables bitumineux figurent les sommes suivantes : 600 millions de dollars pour le projet d'usine de valorisation au cœur de la province (Alberta Heartland Bitumen Upgrader project); 220 millions de dollars pour les travaux d'amélioration à la raffinerie de Strathcona, effectués par la Compagnie pétrolière impériale Ltée; 1,2 milliard de dollars pour le plan de conversion en vue de la valorisation de bitume par Petro Canada; et 600 millions de dollars pour la phase II de la centrale électrique Genesee de la société EPCOR Utilities Inc. Grâce à ces investissements, Edmonton continuera d'évoluer à titre de centre de fabrication dans le secteur des hydrocarbures. Nombre d'industries de production des biens, et plus particulièrement le secteur de la fabrication, dépendent des retombées du secteur de l'énergie. L'usine de valorisation des sables bitumineux de l'Athabasca, l'une des plus grandes raffineries au pays, se trouve dans les limites de la ville.

D'autres projets d'investissement s'échelonnant sur plusieurs années auront d'importantes retombées sur l'économie d'Edmonton, dont les suivants : 920 millions de dollars affectés au développement des secteurs commercial, du commerce de détail et de l'habitation, 480 millions de dollars pour l'amélioration des infrastructures, 738 millions de dollars en vue du prolongement de la ligne de train léger sur rail (TLR), 239 millions de dollars engagés par Capital Health pour les travaux d'expansion et d'aménagement dans le secteur institutionnel, 165 millions de dollars pour le centre de recherche et d'innovation dans le domaine de la santé, 395 millions de dollars pour les installations liées aux domaines du tourisme et des loisirs et 24 millions de dollars pour l'agrandissement du centre des congrès Shaw. L'activité vigoureuse prévue en 2004 dans le secteur de la construction non résidentielle compensera tout ralentissement dans le domaine résidentiel. Généralement, les gros investissements favorisent la création d'emplois et la hausse des revenus. Grâce à la combinaison de ce facteur et des bas taux d'intérêt, la confiance des consommateurs et des entreprises d'Edmonton demeurera solide.

Graphique 8

Croissance annuelle moyenne de l'emploi



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

En 2003, des gains impressionnants ont été enregistrés au chapitre de l'emploi dans la RMR d'Edmonton. En effet, il s'est créé 14 625 postes, soit 2,8 % de plus qu'en 2002. Toutefois, de ce nombre, seulement 8 700 étaient des emplois à temps plein, le reste étant à temps partiel. La baisse du nombre de postes à temps plein créés en 2003 aura des incidences sur la demande d'habitations en 2004. La création d'emplois à temps plein est en effet l'un des piliers des ventes de logements dans les mois qui suivent. Les prix élevés de l'énergie et les investissements importants engagés pour les projets dans le nord de l'Alberta et la région d'Edmonton maintiendront la croissance de l'emploi à un niveau plutôt soutenu en 2004 et contribueront à garder le taux de chômage bas. Toutefois, la forte création d'emplois au cours des dernières années a donné lieu à un accroissement du nombre de chercheurs d'emploi et donc à une hausse du taux de participation. À moins que le taux de participation ne diminue, le rythme de croissance de la population active dépassera celui de la création d'emplois, de sorte que le taux de chômage s'élèvera à 5,3 % en 2004.

Malgré la faible croissance des emplois à temps plein en 2003, le nombre de postes créés en 2004 devrait s'accroître de 2,4 % pour s'établir à 13 000, notamment grâce à certains paramètres économiques fondamentaux favorables. Les cours du pétrole ont poursuivi leur ascension tout au long de 2002 et de 2003, atteignant en moyenne 30 $US le baril en 2003. L'accroissement des bénéfices a ainsi incité les sociétés dans le secteur de l'énergie à mettre à exécution plusieurs projets, indiquant qu'elles augmenteront aussi leurs effectifs tout au long de 2004. Le bénéfice inattendu pour le gouvernement provincial des redevances énergétiques constitue un autre résultat positif de la hausse des cours du pétrole et du gaz. Le dernier budget provincial prévoyait un accroissement des dépenses au titre des infrastructures, ce qui devrait continuer d'alimenter la demande pour les travailleurs de la construction et étayer les activités des consommateurs et des entreprises dans la région de la capitale.

Après avoir enregistré une forte augmentation, le bilan migratoire diminuera

La migration nette dans la RMR d'Edmonton est demeurée stable pendant trois années de suite, avant de monter en flèche en 2002 pour atteindre 12 485. De 9 500 en 2003, le bilan migratoire descendra à 9 000 en 2004, selon les prévisions. Comme Edmonton enregistre pratiquement le plein emploi actuellement, le faible nombre de migrants ralentira à certains égards la croissance de l'emploi, car les entreprises éprouveront de la difficulté à trouver des candidats qualifiés, tout en tentant de maintenir au minimum les coûts de main-d'œuvre. L'affaiblissement des perspectives d'emploi compte parmi les facteurs qui contribueront à la diminution de la migration. Un autre facteur pèsera sur le bilan migratoire : les perspectives d'emploi dans les autres centres. Il sera en effet plus difficile d'attirer des migrants à Edmonton, à mesure que la croissance économique se raffermira dans les autres provinces, notamment en Colombie-Britannique.

SCHL CMHC

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au

(403) 515-3006

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION D'EDMONTON

MARS 2004

	2001	2002	Var. en %	2003	Var. en %	2004P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
VENTES S.I.A.®							
Maisons individuelles	11 278	10 411	-7,7	11 097	6,6	10 900	-1,8
Copropriétés	3 792	4 194	10,6	4 268	1,8	4 200	-1,6
Tous logements confondus	16 079	15 619	-2,9	16 277	4,2	16 000	-1,7
Prix S.I.A.®							
Maisons individuelles	150 875	171 599	13,7	185 568	8,1	197 000	6,2
Copropriétés	92 592	109 726	18,5	124 671	13,6	133 000	6,7
Tous logements confondus	133 442	150 258	12,6	165 432	10,1	176 000	6,4
MARCHÉ DU NEUF							
Log. achevés et inoccupés (déc.)							
Logements individuels	370	318	-14,1	736	131,4		
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée et app.)	507	453	-10,7	729	60,9		
Mises en chantier							
Maisons individuelles	4 959	6 860	38,3	6 391	-6,8	5 750	-10,0
Copropriétés	2 896	5 721	97,5	5 989	4,7	5 000	-16,5
Tous logements confondus	7 855	12 581	60,2	12 380	-1,6	10 750	-13,2
Prix moyens - log. neufs							
Logements individuels	188 630	204 922	8,6	223 507	9,1	238 000	6,5
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	0,9	1,7		3,4		4,0	
Loyer, 2 chambres (var. en % d'une année sur l'autre)	8,8	8,4		1,8		2,5	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (3 ans)	6,88	6,28		5,79		5,51	
Taux hypothécaires (5 ans)	7,4	7,02		6,37		6,2	
Personnes occupées	504 825	522 050	3,4	536 675	2,8	549 675	2,4
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	15 925	17 225		14 625		13 000	
Taux de chômage	4,9	5,1		5,1		5,3	
Solde migratoire (du 1er juillet au 30 juin)	7 158	12 485		9 500		9 000	

** Prévisions de la SCHL*

Sources : SCHL, Statistique Canada, chambre immobilière d'Edmonton

[1] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.